

COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR

Relator

Murilo Fábregas

COMISSÃO — INADIMPLENTO DO DEVEDOR

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado na Cidade de, Estado do, na Rua nº, por intermédio de seus procuradores judiciais infra-assinados (cf. proc. em anexo), inscritos na OAB/.... sob nº e nº, respectivamente, com escritório profissional nesta Cidade de, Estado do, na Rua nº, onde recebem intimações e notificações, vem muito respeitosamente perante V. Exa. propor AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO C/C PROCEDIMENTO SUMÁRIO com fundamentos nos artigos 275, incisos I e seguintes do Código de Processo Civil, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie em face de (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº e inscrito no CPF/MF sob o nº, com endereço residencial na Rua nº e com endereço comercial no na Rua nº, na Cidade de, Estado do, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito que a seguir expõe: I - O ora requerente é corretor de imóveis legalmente habilitado e, no dia, conforme se depreende do documento em anexo, recebeu do requerido opção para venda com exclusividade do imóvel representado pelo apartamento nº, Condomínio sito na Rua nº, devidamente registrado sob nº, livro, na 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis desta Capital. Cumprindo fielmente as obrigações assumidas no Contrato de Locação de Serviços para Venda de Imóveis celebrado com o requerido, o requerente iniciou o serviço de divulgação para venda, selecionando compradores. No entanto, tomou conhecimento de que o requerido, descumprindo o contratado, dentro do prazo de vigência da opção alienou diretamente o imóvel para a senhora Com efeito, no dia, o requerido celebrou uma Escritura Pública de Compra e Venda com a referida compra dora, como prova o documento 4, em anexo. II - No Contrato Celebrado, ficou acordado entre as partes nas cláusulas "a", "b" e "c" o seguinte: (... Obrigando-se o contratante a) "Não tratar da venda diretamente ou por intermédio de outrem durante o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados desta data". "Pagar pela mediação no ato do recebimento do sinal de negócio ou se não houver, na assinatura ou contrato competente, a porcentagem de 5% (cinco por cento) sobre o preço em que for efetuada a venda". "Pagar comissões acima estipuladas integralmente, no caso de obstar de qualquer forma a venda, ou vir a arrepender-se ou cancelar a presente autorização antes de expirar o prazo mínimo estipulado, mesmo em instrumento de sinal de negócio ou arras". O documento em anexo, representado pela Escritura lavrada em data de, prova que o ora requerido, dezesseis dias depois de ter outorgado a opção, vendeu diretamente o imóvel, descumprindo sem qualquer dúvida o contratado. No entanto, o requerido se nega a pagar ao requerente a comissão devida. A jurisprudência é pacífica no sentido de que: "Vendido o bem a terceiro diretamente pelo cliente, ainda na vigência do prazo de exclusividade faz jus o corretor ao preço da comissão contratada (Ac. da 4ª Cam. do TACIVRJ - Vot. Unân. - Rel. Juiz Murilo Fábregas" (in Adv. nº 15/86, p. 236 ementa 27199). "Se o proprietário vende o imóvel diretamente, dentro do prazo de opção com exclusividade, deve pagar a comissão ao corretor. Ação de cobrança procedente" (Ac. nº 16.162 do TJRJ - Apel. Cível 654/78 - Rel. Des. Ronald Accioly). Provado que o referido descumprir o contratado, fica demonstrado o direito do autor em receber a comissão, no percentual de cinco por cento (5%) sobre o valor da venda realizada diretamente pelo réu, sendo que na escritura consta a importância de R\$ (....). Assim, a comissão devida é R\$ (....), obtida na operação seguinte: Valor da venda R\$ (....) x 5% (comissão)= R\$ (....). Esgotados todos os meios suasórios para o recebimento da referida importância o ora requerente vê-se compelido a ingressar com a

presente. DAS PROVAS Pretende o requerente demonstrar os fatos alegados mediante o depoimento pessoal do réu, sob pena de confesso; juntada de novos documentos e a oitiva da testemunha abaixo arrolada, a qual deverá ser intimada através de mandado: (qualificação), portadora da Cédula de Identidade nº e inscrita no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliada nesta Cidade de, Estado do, na R